

Bulletin à destination des propriétaires – novembre 2021

Chers, Chères propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (HPD) publie régulièrement un point sur les nouvelles lois et des informations sur les supports et ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin de renforcer le respect du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, de la loi sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) de l'État de New York et autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant des conseils juridiques. Ces informations ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements en vigueur relatifs au logement dans la ville de New York.

DATES IMPORTANTES (DÉTAILS CI-DESSOUS) :

1^{er} DÉCEMBRE : changement du niveau de plomb dans la peinture déclenchant les exigences du Décret 1 (Local Law 1) de 2004

DU 1^{er} DÉCEMBRE AU 31 DÉCEMBRE : déclaration annuelle relative aux punaises de lit (en ligne)

AVANT LE 15 JANVIER : enquête annuelle sur la peinture à base de plomb par rapport à la présence d'un(e) enfant de moins de 6 ans. Remise à tous les locataires résidant dans des immeubles construits avant 1960

AVANT LE 15 JANVIER : enquête annuelle sur les dispositifs de sécurité des fenêtres par rapport à la présence d'un(e) enfant de moins de 11 ans. Remise à tous les locataires résidant dans des habitations comprenant plusieurs logements (au moins 3)

AUTRES AVIS ET INSPECTIONS REQUIS POUR 2022

Risques allergéniques en intérieur

Dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière

Peinture à base de plomb

À compter du 1^{er} décembre, le niveau de plomb dans la peinture déclenchant les exigences du Décret 1 (Local Law 1) de 2004 change.

- Le **1^{er} décembre 2021**, conformément au Décret 66 de 2019 et aux règles adoptées par le Département de la préservation et du développement des logements (HPD), la définition de la peinture à base de plomb sera modifiée pour être définie comme une peinture dont la teneur en plomb est mesurée à **0,5 mg/cm² ou plus**, comme déterminé par une analyse en laboratoire ou un instrument XRF avec un cahier des charges (Performance Characteristic Sheet, PCS) approuvé et programmé à un niveau d'action de test de **0,5 mg/cm²**. Le ministère du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) a approuvé un PCS pour l'instrument XRF Viken Detection modèle Pb200i testé à un niveau d'action de 0,5 mg/cm². Par conséquent, cet instrument sera obligatoire pour effectuer des tests XRF dans la ville de New York jusqu'à ce qu'un autre instrument disponible dans le commerce, testé à un niveau d'action de 0,5 mg/cm², reçoive un PCS approuvé à ce niveau d'action.

Pour plus d'informations à propos de ce changement, consultez le [Bulletin](#) sur le plomb d'octobre 2021, ou la [Foire aux questions](#), qui sont publiés dans d'autres langues sur le [site internet du HPD](#), sous l'onglet *briefings* (informations).

Déclaration annuelle relative aux punaises de lit

Les propriétaires d'habitations à plusieurs logements doivent remettre au HPD la [Déclaration annuelle relative aux punaises de lit par voie électronique](#). La période de déclaration débute le 1^{er} décembre et se termine le 31 décembre. Pour un complément d'information à propos de la déclaration relative aux punaises de lit, consultez le [bulletin](#) d'octobre 2021 ou le [site internet du HPD](#).

Avis annuel relatif au plomb et avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres (1^{er} janvier - 16 janvier)

Entre le 1^{er} janvier et le 16 janvier, la loi de la ville de New York exige que les propriétaires de certains types d'immeubles distribuent des avis annuels aux locataires, relatifs à la peinture à base de plomb et aux dispositifs de sécurité des fenêtres. Les avis annuels doivent être collectés auprès des locataires le 15 février au plus tard. Chacun des deux avis annuels peut être envoyé individuellement et en utilisant un format approuvé associant les deux avis lorsqu'ils sont nécessaires pour l'immeuble. Les avis sont détaillés ci-dessous.

Dispositifs de sécurité des fenêtres

Les propriétaires doivent utiliser l'avis annuel pour déterminer si un(e) enfant de 10 ans ou moins vit dans un appartement. S'il est constaté qu'un(e) enfant de 10 ans ou moins vit dans un appartement, le (la) propriétaire doit fournir et installer correctement des dispositifs de sécurité homologués sur toutes les fenêtres, y compris les fenêtres de salle de bain au rez-de-chaussée et celles qui ouvrent sur un balcon ou une terrasse, dans un appartement où réside l'enfant en question, ainsi qu'à chaque fenêtre des espaces communs, le cas échéant, des immeubles concernés. Les exceptions à cette loi concernent les fenêtres qui ouvrent sur une issue de secours et les fenêtres du rez-de-chaussée qui constituent une sortie secondaire obligatoire dans un immeuble doté d'issues de secours au premier étage et aux étages supérieurs. Un(e) locataire peut également demander l'installation d'un dispositif de sécurité sur les fenêtres, même si un(e) enfant de 10 ans ou moins ne vit pas dans l'appartement.

Peinture à base de plomb

Les propriétaires doivent utiliser l'avis annuel pour déterminer si un(e) enfant de 6 ans ou moins réside dans un logement. Selon la loi de la ville de New York, pour une peinture à base de plomb, « résider » signifie passer 10 heures ou plus par semaine dans un logement. Une fois qu'il a été constaté qu'un(e) enfant de 6 ans ou moins réside dans le logement en question, le (la) propriétaire est tenu(e) d'effectuer une inspection annuelle de l'appartement et des espaces communs de l'immeuble pour rechercher les risques liés à la peinture à base de plomb, qui doivent être rectifiés en employant des entreprises agréées et des pratiques de travail sécurisées. Les propriétaires doivent faire un suivi de la distribution desdits avis annuels relatifs à la peinture à base de plomb, de leur collecte, des inspections annuelles et de toutes les activités requises par la Loi sur la prévention du saturnisme infantile (Childhood Lead Poisoning Prevention Act) de la ville de New York, aussi appelée le Décret 1 de 2004, éventuellement modifiée, pendant au moins 10 ans. Le HPD a mis à votre disposition un [EXEMPLE d'avis annuel pour la prévention des risques liés à la peinture au plomb – Enquête concernant les enfants - Formulaire récapitulatif](#) ou vous pouvez utiliser un document semblable pour faire le suivi de la distribution de l'avis relatif à la peinture à base de plomb, au cas où les dossiers relatifs à la peinture à base de plomb de votre logement seraient contrôlés par le [HPD](#). D'autres exemples d'avis et d'autres documents relatifs au Décret 1 de 2004 sont disponibles sur la [page internet](#) traitant de la peinture à base de plomb du HPD.

Le tableau suivant précise les dates auxquelles les avis annuels relatifs aux dispositifs de sécurité des fenêtres et la peinture à base de plomb deviennent obligatoires :

	Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres	Avis annuel relatif à la peinture à base de plomb
Logements multiples (trois appartements ou plus)	Obligatoire, quelle que soit la date de construction	<ul style="list-style-type: none"> • Obligatoire, pour tous les immeubles construits avant 1960. • Obligatoire aussi pour les immeubles construits entre 1960 et 1978 si le (la) propriétaire est au courant de la présence de peinture à base de plomb. • Doit être fourni en anglais et en espagnol.
Logements privés [un à deux appartements où au moins l'un des appartements n'est pas occupé par le (la) propriétaire]	Pas obligatoire, mais recommandé	<ul style="list-style-type: none"> • Obligatoire, pour tous les immeubles construits avant 1960. • Obligatoire aussi pour les immeubles construits entre 1960 et 1978 si le (la) propriétaire est au courant de la présence de peinture à base de plomb. • Doit être fourni en anglais et en espagnol.

Selon le formulaire qui est obligatoire pour un immeuble, un(e) propriétaire peut remettre aux locataires chaque formulaire requis individuellement ou utiliser le format associant les deux :

- [avis](#) annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres ;
- avis annuel relatif à la peinture à base de plomb en [anglais](#) et en [espagnol](#) ;
- avis annuel relatif à la peinture à base de plomb et avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres en [anglais](#) et en [espagnol](#).

Risques allergéniques en intérieur

Rappel annuel des obligations relatives aux risques allergéniques en intérieur

Les propriétaires d'une habitation comprenant plusieurs logements sont tenus, conformément au [Décret 55 de 2018](#), de :

- inspecter les logements une fois par an pour détecter les risques allergéniques en intérieur, tels que les souris, les cafards, les rats et les moisissures et répondre aux quelconques griefs provenant directement des locataires ou du HPD. S'assurer que les appartements vacants sont soigneusement nettoyés, exempts de parasites et de moisissures avant l'emménagement d'un nouveau (une nouvelle) locataire ;
 - o [Exemple de rapport d'enquête](#)
- fournir la [fiche d'informations intitulée Ce que les locataires et les propriétaires doivent savoir à propos des allergènes en intérieur et le Décret 55](#) et un avis avec le bail de chaque locataire, précisant clairement les responsabilités du (de la) propriétaire pour veiller à ce que l'immeuble reste exempt d'allergènes à l'intérieur ;
- remédier aux infestations parasitaires. Utiliser la **Lutte antiparasitaire intégrée (Integrated Pest Management, IPM)** pour résoudre les problèmes d'infestation parasitaire. Les pratiques de travail sécuritaire de la Section 27-2017.9 du Décret 55 et les 28 règles de la ville de New York de la Section 54-04 doivent être respectées dans le cadre de l'évaluation et de la rectification des défauts sous-jacents (tels que les moisissures) qui peuvent être la cause d'une infestation. [Exigences de l'IPM](#) ;
- remédier aux problèmes de moisissure. Pour plus d'informations sur les moyens de remédier aux moisissures et aux exigences spécifiques à votre immeuble (pratiques de travail et entrepreneurs requis), consultez notre page internet intitulée [« Allergen Hazards »](#) (risques allergéniques).

Avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière

Les propriétaires d'habitations à logements multiples doivent fournir à leurs locataires un [Avis annuel](#) [disponible dans plusieurs langues sur le site internet du HPD sous l'onglet « [Stove Knob Covers](#) » (dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière)]. Cet avis doit présenter les informations suivantes aux locataires :

- Les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière seront mis à la disposition des locataires sous trente jours à compter de la distribution de l'avis annuel.
- Le (la) propriétaire doit fournir les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière à tout foyer en déposant la demande, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside ou pas dans le logement.
- Les locataires doivent renoncer aux dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière en adressant un refus écrit au (à la) propriétaire. Si un(e) locataire n'adresse pas son refus écrit au (à la) propriétaire, celui-ci (celle-ci) est tenu(e) de fournir les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière à tout foyer dans lequel le (la) propriétaire sait, ou devrait raisonnablement savoir, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside.

Le (la) propriétaire a l'obligation de conserver un justificatif de toute notification de refus relatif au dispositif de sécurité des boutons de cuisinière, de toute notification adressée par des logements qui ont demandé des dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière et un justificatif que le (la) propriétaire a tenté de fournir les dispositifs de sécurité des boutons de cuisinière à un foyer dans lequel il (elle) sait, ou devrait raisonnablement savoir, qu'un(e) enfant de six ans ou moins réside. Les propriétaires ne sont pas tenus de fournir les notifications au HPD.

Département des finances (Department of Finance, DOF) de la ville de New York Faites des économies sur les montants impayés imposés selon un jugement prononcé par la Commission de contrôle environnemental (Environmental Control Board, ECB)

La ville de New York propose un programme provisoire permettant de payer un montant minoré pour les jugements admissibles de l'ECB.

Si vous avez des arriérés à régler à l'ECB, il est possible qu'ils soient admissibles à une réduction en vertu du [programme de Recouvrement des amendes et permettant la réduction des intérêts \(Fine and Interest Reduction Enabling Recovery, FAIRER\)](#).

Selon que vous ayez eu une audition et que le jugement ait été prononcé pendant la pandémie du COVID-19, vous pourriez économiser jusqu'à 75 %. Ces économies comprennent la remise des intérêts éventuellement associés à vos jugements.

Le programme FAIRER est disponible du 20 septembre au 20 décembre 2021. Pour participer, consultez le site www.nyc.gov/mysummons. Prière de noter que si vous n'avez pas d'arriérés suite à des jugements de l'ECB, vous n'avez rien à faire pour le moment.

Pour en savoir plus sur le programme FAIRER, y compris les critères d'admissibilité et les autres informations importantes, consultez le site www.nyc.gov/fairer. Si vous avez des questions, veuillez [nous contacter en ligne](#) ou appeler le 311.

Enregistrement des titres de propriété

La date limite pour l'enregistrement des titres de propriété était le 1^{er} septembre : si vous avez soumis votre enregistrement après le 1^{er} septembre, le HPD validera votre enregistrement dans l'ordre dans lequel il a été reçu et aussi rapidement que possible. Votre capacité de déposer des demandes de révocation, de déposer des certifications, etc. pourrait être retardée. Veuillez à soumettre votre enregistrement de titre de propriété bien avant la date limite de la période d'enregistrement de 2022-2023.

Pour plus d'informations sur les personnes tenues de procéder à un enregistrement et sur la façon de le faire, consultez le [site internet du HPD](#) ou contactez l'Unité d'aide à l'enregistrement (Registration Assistance Unit) par courriel (Register@hpd.nyc.gov) ou par téléphone (212 863 7000).

Veuillez noter que nos bureaux n'acceptent pas les demandes d'assistance sans rendez-vous pour le moment en raison de la COVID-19.